

# אדריכלות הסלים בע"מ

## العمارة سليم م.ض

مكتب الهندسة المعمارية وتخطيط المدن  
المهندس المعماري سليم قطاوي



20.5.2018

### הנדון : פרוגרמה תכנית מס' 354-0346155 שכונת אלדקוק-אלמרבעה- הרחבת אזור מגורים ב'



1. הנחיות בסיס ונתונים בהסתמך על מסמך תכנית תמ"א 35 ותכנית תמ"מ 6 כאשר התכנית הנ"ל נמצא בתוך אזור שנקבע כאזור לפיתוח עירוני בשתי התכניות ומדיניות הפיתוח למגורים עפ"י המלצות תכנית לעיל, מתבססת על פיתוח של כ 5 יח"ד לדונם במוצע בפועל עפ"י השטחים המאושרים למגורים עפ"י תכניות ג/1009, ג/1052 שבתוקף.  
2. הרחבה היא בעיקר שינוי יעוד משטח חקלאי אשר מהווה 70% משטח התכנית לאזור מגורים ב'. ושטח למבני ציבור בעיקר לשימוש למעונות יום וגני ילדים שכונתיים או רובעים, מומלץ להקצות שטחים להקמת גני ילדים בכל שכונה כי קיים מחסור בכך.  
וזה בעצם אחת המטרות של התוכנית אשר תביא לאימוץ חלק ממסכנות תכנית האב בפריסה שכונתית ורביעית.



#### קיבולת ריאלית בתחום התוכנית:

שטח מיועד למגורים ב' מאושר - 13.335 ד'

ששטח מיועד למגורים ב' מוצע - 42.826 ד'

סה"כ מגורים ב' בתחום התכנית 56.161 ד'

צפיפות - 5 יח"ד לדונם.

מס' יח"ד נומינאלי (מאושר ומוצע)  $5 * 56.161 = 281$  יח"ד.

המלצות תוכנית האב לגזירת שטחי ציבור שכונתיים ורובעיים יגזרו מהערכת מימוש כלל עירונית ריאלית של 70% מהקיבולת בשטחי הפיתוח החדשים.

לאור האמור לעיל נערך חישוב לפרוגרמה – הקצאה לצורכי ציבור עם קיבולת ריאלית.



**פרוגרמה לפי קיבולת ריאלית:**

נתונים לעריכת הפרוגרמה - בתחום התכנית:

תוספת שטח מגורים ב' למצב המאושר בתכנית כ- 42.826 ד'

צפיפות נומינאלית 5 יח"ד / דונם.

מס' יח"ד (לשטח המוצע) במימוש 70% &lt; 150 יח"ד = 5 \* 42.826

סה"כ מס' יח"ד (לשטח מאושר) במימוש 70% &lt; 46 = 5 \* 13.335

מס' יח"ד ריאלי (מאושר ומוצע) (  $196 = 56.161 * 5 * 0.7$  )

צפי האוכלוסיה העתידיים לפי צפיפות 4.5 נפשות ליה"ד לשכונות חדשות

 **$823 = 4.2 * 196$  נפשות (למוצע ומאושר)**

להלן חישוב פרוגרמת הקצאות לצורכי ציבור, לפי מסד הנתונים הבאים:

מס' יחידות דיור - 196 יח"ד

צפי אוכלוסיה בקיבולת 823 נפשות

גודל משפחה 4.2 נפשות ל- יח"ד.

שנתון לשכונות חדשות 3% \* 823 = 25 תלמידים.

הנחיות להקצאת קרקע לפי קיבולת ריאלית:

1. מעון יום: גילאים 0-1

. 823 \* 3% = 25 לפי ביקוש 10% (האחוז המקובל כלל ארצי) = 3 ילדים .

2. מעון יום: גילאים 1-3

823 \* 3% \* 2 = 50 לפי ביקוש 50% (האחוז המקובל כלל ארצי) = 25 ילדים - דרוש 2 מעונות יום

3. גני ילדים חובה / קדם חובה: גילאים 3-4

823 \* 3% \* 1 = 25 לפי ביקוש 100% = 25 ילדים - דרוש 1 כיתה יום

4. גני ילדים חובה: גילאים 5

823 \* 3% \* 1 = 25 לפי ביקוש 100% = 25 ילדים - דרוש 1 כיתה יום

5. בי"ס יסודי: גילאים 6-12

823 \* 3% \* 6 = 150 לפי ביקוש 100% = 150 תלמידים - דרוש 5 כיתות

6. בי"ס על יסודי: גילאים 12-18

823 \* 3% \* 6 = 150 לפי ביקוש 100% = 150 תלמידים - דרוש 5 כיתות

קיים בג'ת בי"ס תיכון וחט"ב ראה לפי נספח א' מצורף לפרוגרמה.

ע"פי מדד 3 מ"ר לנפש

דרוש  $823 * 3 = 2469$  מ"ר (ריאלי)

להלן סיכום הפרוגרמה להקצאת שטחי ציבור :

אוכלוסייה לשנת היעד 823 נפש

גודל משפחה 4.2 נפש

שנתון 3% 23 תלמידים

מס' יח"ד 196 יח"ד.

לפי התוכנית הזו הוקצו השטחים הבאים , מעבר לדרישות הפרוגרמה כי הראייה היא רובעית ולא

נקודתית לצרכים של תוכנית זו .

שטח לבנייני ציבור מוצע: - 2.050 ד' למעוני יום וגני חובה.

שצ"פ הוקצה שטח של - 3512 דונם . לפי מדד 3 מ"ר לכל נפש השטח מתאים.

**להלן סיכום הפרוגרמה להקצאות לצורכי ציבור.**

טבלה מס. 2 פרוגרמה למערכת החינוך

גיל	מס' הילדים בקבוצת גיל	אחוז ביקוש	מס' תלמידים	מס' תלמידים לכיתה	מס' כיתות מוצע	כתות ליחידה	שטח ליחידה ד'	מס' יחידות	סה"כ שטח ד'	מס' תא שטח מיועד
מעון יום 0-1	25	10%	4	16	-	-	-	-	-	-
מעון יום 2-3	50	50%	27	20	1	1	0.5 ד'	1	0.5 ד'	501
גנון 3-4	25	100%	27	30	1	1	0.5 ד'	1	0.5 ד'	500
גני ילדים חובה 4-5	25	100%	27	30	1	1	0.5 ד'	1	1.0 ד'	500
סה"כ	125						1.5 ד'	3	2 ד' דונם	

לפי התכנית הנ"ל הוקצו השטחים הבאים , מעבר לדרישות הפרוגרמה כי

הראייה היא רובעית ולא נקודתית לצרכים של תכנית זו.

שטח לבנייני ציבור : 2.050 דונם לכיתות גן.

שצ"פ הוקצה שטח של 3512 ד' לפי מדד 3 מ"ר לכל נפש.